



REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



EDICIÓN ESPECIAL

Año I - Nº 166

**Quito, jueves 19 de
diciembre de 2019**

Valor: US\$ 3,75 + IVA

**ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA
DIRECTOR**

Quito: Calle Mañosca 201
y Av. 10 de Agosto

Oficinas centrales y ventas:
Telf.: 3941-800
Exts.: 2561 - 2551 - 2555

Sucursal Guayaquil:
Calle Pichincha 307 y Av. 9 de Octubre,
piso 6, Edificio Banco Pichincha.
Telf.: 3941-800 Ext.: 2560

Suscripción anual:
US\$ 400 + IVA para la ciudad de Quito
US\$ 450 + IVA para el resto del país

Impreso en Editora Nacional

100 páginas

www.registroficial.gob.ec

**Al servicio del país
desde el 1º de julio de 1895**



**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN ROCAFUERTE**

**ORDENANZA DE APROBACIÓN E
IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE
USO Y GESTIÓN DEL SUELO**

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.

superficie construida, alteración de fachadas, será obligatoria la aprobación de planos modificatorios, para ello deberá presentar:

- a. Una solicitud en especie valorada dirigida a el/la directora/a de Planificación y Ordenamiento Territorial;
- b. Informe de Regulación Urbana-Rural;
- c. Informe de Riesgos;
- d. Informe de aprobación y una copia de los planos aprobados;
- e. Dos copias impresas y su respaldo digital de planos modificatorios resaltando los cambios requeridos;
- f. Si la edificación ha sido declarada en propiedad horizontal se requerirá la autorización de los condóminos;
- g. Si se trata de ampliaciones que comprometa la estabilidad del edificio, se requerirá además informes de las características estructurales de las edificaciones, de las instalaciones hidrosanitarias y eléctricas;
- h. Cambios menores no contemplados en las modificaciones menores no requerirán aprobación de planos; e,
- i. Cuando no cambia el área de edificación aprobada anteriormente, pagará el 30 % de la tasa de aprobación original. En caso de existir variaciones en el área, pagará adicionalmente el valor de aprobación de los planos de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 130 de esta Ordenanza.

Art. 134.- Las obras que requieran la aprobación de planos, pueden ejecutarse por etapas cuando esa realización parcial sea técnicamente factible. En este caso los planos para ser aprobados, graficarán las etapas propuestas.

Art. 135.- Los proyectistas pueden elevar consultas sobre anteproyectos a La Dirección de Planificación y

Ordenamiento Territorial, la que emitirá un informe en un plazo de 15 días. El proyectista presentará los siguientes documentos:

- a. Una solicitud en especie valorada dirigida a el/la directora/a de Planificación y Ordenamiento Territorial;
- b. Informe de Regulación Urbana-Rural;
- c. Informe de Riesgos;
- d. Cuadro de áreas graficado en la primera lámina del proyecto;
- e. Copia impresa y su respaldo digital de los planos en los que conste graficado claramente el proyecto. El anteproyecto tendrá validez por un año.

Art. 136.- Los conjuntos habitacionales y las edificaciones destinadas a otros usos, que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal, deben necesariamente aprobar la propuesta general de su proyecto (Plan Masa) adjuntando los siguientes requisitos:

- a. Una solicitud en especie valorada dirigida a el/la director/a de Planificación y Ordenamiento Territorial;
- b. Informe de Regulación Urbana-Rural;
- c. Informe de Riesgos;
- d. Certificado del Registro de la Propiedad actualizado;
- e. Una copia impresa y su respaldo digital de la implantación general y propuesta esquemática del proyecto;
- f. Cuadro de áreas incorporado al plano, conteniendo el número de viviendas, comercios u oficinas, etc.: COS-PB, CUS Total; número de estacionamientos, áreas comunales, vías, etc.; y,
- g. Informes de factibilidades de servicios: agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.

Sección VI

De la Declaratoria de Propiedad Horizontal

Art. 137.- Para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, los siguientes documentos originales:

- a. Una solicitud en especie valorada dirigida a el/la Director/a de Planificación y Ordenamiento Territorial;
- b. Informe de Regulación Urbana-Rural;
- c. Informe de Riesgos;
- d. Informe de la aprobación de planos;
- e. Un juego completo de planos arquitectónicos aprobados con sus respaldos digitales;
- f. Cuadro de alícuotas, firmado por un profesional arquitecto o ingeniero civil;
- g. Escritura Pública inscrita en el Registro de la Propiedad, que establezca la propiedad del predio en el cual se ejecutará la urbanización;
- h. Certificado de gravámenes del Registro de la Propiedad; y,
- i. Presentación de copia certificada de la escritura del Reglamento Interno de copropiedad, el mismo que contendrá el cuadro de alícuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de usos privados y susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alícuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino.

Art. 138.- La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial informará por escrito el resultado sobre la aprobación de la declaratoria de propiedad horizontal, en un plazo máximo de 30 días, contados a partir de la fecha de su presentación:

- a. Si la declaratoria de propiedad horizontal fuera aprobada, emitirá el informe técnico de aprobación a el/la Procurador/a Síndico del GAD Municipal, para la continuación del trámite respectivo;
- b. La transferencia de dominio de alícuotas en las declaratorias de propiedad horizontal, procederá una vez que el propietario del bien inmueble haya obtenido el permiso de habitabilidad, sin este requisito la Sección de Avalúos y Catastros no procederá al trámite administrativo de traslación de dominio; y,
- c. Si la declaratoria de propiedad horizontal no fuera aprobada, expedirá, para el solicitante, un informe técnico con las recomendaciones necesarias para realizar las correcciones conducentes a su aprobación.

El propietario pagará por el trámite y por la aprobación de la declaratoria de propiedad horizontal, un valor equivalente al 0,5 X 1000 del costo total de la obra.

Art. 139.- Para declarar en Propiedad Horizontal inmuebles que fueron construidos sin planos aprobados antes de la vigencia de esta Ordenanza, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial emitirá un informe sobre la factibilidad de cumplimiento de las regulaciones vigentes, para lo cual el propietario presentará:

- a. La documentación requerida en la sección V para la aprobación de planos, de este capítulo y Ordenanza;
- b. Planos arquitectónicos de las edificaciones existentes firmados por un arquitecto; y,
- c. Informe firmado por un ingeniero sobre la factibilidad de servicio individualizado de las instalaciones hidrosanitarias y eléctricas para las

diferentes unidades en que se vaya a dividir la edificación.

Sección VII

De la Aprobación de Trabajos Varios

Art. 140.- La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, aprobará las solicitudes que se presenten para realizar trabajos varios de:

- a. Construcción de cerramientos, con la presentación del detalle constructivo y presupuesto de la obra;
- b. Canchas deportivas con o sin infraestructura, con la presentación del detalle constructivo y presupuesto de la obra;
- c. Modificación, ampliación, demolición o reparación de construcciones existentes y por una sola vez obra nueva, cuando el área sujeta a dichas intervenciones fuere menor o igual a 20 metros cuadrados o el costo no fuere superior a 15 RBU, y siempre que no implique un cambio de uso en la edificación, ni exceda los límites de construcción establecidos en el Informe de Regulación Urbana/Rural e informe de Riesgo, con la presentación del detalle constructivo y presupuesto de la obra;
- d. Movimiento de tierra para plataformas, rellenos y taludes, con la presentación diseño en cortes longitudinales y transversales, especificaciones técnicas y de nueva calidad del suelo en términos de sismo resistencia para la construcción y presupuesto de la obra; y,
- e. Obras de acondicionamiento o adecuación, tales como: consolidación de muros, reparación, cambio o instalación de cubiertas, portales y enlucido de paredes y partes deterioradas, cambio o instalación de cielo raso, puertas, ventanas, instalaciones eléctricas, sanitarias y de desagüe; pisos o más elementos que

requieran ser repuestos o instalados, con la presentación del detalle constructivo y presupuesto de la obra. Para el efecto, deberá presentar además de lo indicado en los literales anteriores, dependiendo del tipo de trabajo que vaya a realizar, solicitud en especie valorada dirigida a el/la director/a de Planificación y Ordenamiento Territorial, el Certificado del Registro de la Propiedad, el Certificado de solvencia municipal, el Informe de Regulación Urbana-Rural y el Informe de Riesgo.

Art. 141.- Se otorgará la autorización para realizar trabajos varios mediante el permiso, previo el pago de la tasa del 2 X 1000 del costo total de la obra y éste será entregado en un plazo máximo de 8 días, contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

Sección VIII

De los Permisos de Construcción de Edificaciones

Art. 142.- La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte otorgará el permiso de construcción, al propietario o constructor; previa la presentación de la siguiente documentación:

- a. Solicitud en especie valorada, dirigida a el/la Director/a de Planificación y Ordenamiento Territorial;
- b. Certificado de solvencia municipal;
- c. Informe de Regulación Urbana/Rural;
- d. Informe de Riesgos;
- e. Bono de Vivienda MIDUVI (de tenerlo);
- f. Copia de la Solvencia del Registro de la Propiedad actualizado;
- g. Planos aprobados (arquitectónicos, eléctricos, hidrosanitarios, estructurales firmados por los

Rocafuerte, en dos sesiones ordinarias distintas, los días Viernes 03 de Noviembre del 2018, y Martes 07 de Mayo del 2019, de conformidad a lo que dispone el Artículo 322 del CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN "COOTAD", habiendo sido aprobada definitivamente en la sesión ordinaria del martes 07 de Mayo del 2019.-



Ab. Walter Leonidas García

AB. WALTER LEONIDAS GARCÍA GARCÍA.-SECRETARIO DE LA CORPORACIÓN DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE.-

Ab. Walter Leonidas García

AB. WALTER LEONIDAS GARCÍA GARCÍA.-SECRETARIO DE LA CORPORACIÓN DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE

SECRETARÍA DE LA CORPORACIÓN DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE.-Rocafuerte, 07 de Mayo del 2019.- de conformidad a la razón que antecede, y en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 322 CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN "COOTAD", se remite el presente cuerpo normativo al Señor Alcalde del Cantón Rocafuerte, Dimas Pacífico Zambrano Vaca, para su sanción y promulgación.-

ALCALDÍA DEL GOBIERNO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE.-Rocafuerte, 07 de Mayo del 2019.-De conformidad con las disposiciones contenidas en el Artículo 322 inciso cuarto del CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN "COOTAD", habiéndose observado el trámite legal, y, por cuanto la presente Ordenanza, está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República del Ecuador, **SANCIONÓ LA ORDENANZA DE APROBACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN ROCAFUERTE.-**



DIMAS PACÍFICO ZAMBRANO
VACA.- ALCALDE DEL GAD
MUNICIPAL DEL CANTÓN
ROCAFUERTE.-

Proveyó y firmó el decreto que
antecede, el Señor Dimas Pacífico
Zambrano Vaca,
ALCALDE DEL CANTÓN
ROCAFUERTE, el martes 07 de Mayo
del 2019.-



AB. WALTER LEONIDAS GARCÍA
GARCÍA.-SECRETARIO DE LA
CORPORACIÓN DEL GAD
MUNICIPAL DEL CANTÓN
ROCAFUERTE



CORTE
CONSTITUCIONAL
DEL ECUADOR